

VIVIENDA

# El precio de venta de la VPO sube un 12% para adecuarlo al coste de su construcción

El dinero público que se ahorre se destinará a alquiler, cuya renta se regula a la baja. Los pisos en derecho de superficie a 75 años tendrán un precio menor a los de venta y perderán su valor a medida que pase el tiempo

03.11.10 - 02:02 - JUANMA VELASCO [jmvelasco@diariovasco.com](mailto:jmvelasco@diariovasco.com) | SAN SEBASTIÁN.

El Gobierno Vasco quiere colocar el alquiler en el centro de sus políticas de vivienda protegida. Seguirá sacando al mercado nuevas VPO en venta pero no quiere que estas promociones «consuman recursos públicos» que podrían destinarse a los pisos en arrendamiento. «No podemos permitirnos el lujo de perder dinero público en esto».

A tal fin, el Ejecutivo vasco acaba de aprobar una nueva orden de precios máximos en el ámbito de la VPO que incluye el mayor incremento al precio fijado hasta ahora. Encarece un 12% el precio de las viviendas en venta y reduce el de las viviendas en alquiler «para hacerlas más asequibles y atractivas». Además, por primera vez se diferencia el precio de las viviendas en régimen de derecho de superficie y de las de venta, que hasta ahora tenían el mismo precio aunque fueran «productos totalmente diferentes». Los nuevos precios y rentas entran en vigor en quince días, una vez que la norma se publique en el boletín oficial.

El consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, Iñaki Arriola, compareció ayer en rueda de prensa para dar cuenta de la nueva orden de precios máximos de VPO, aprobado en el consejo de Gobierno. La nueva normativa actualiza los precios para adecuarlos a las circunstancias actuales de las VPO.

Según explicó el consejero Arriola, la CAV tiene el precio de vivienda libre en venta «más alto del Estado, pero es también la comunidad en que el diferencial entre la protegida y la libre es menor».

En esta nueva orden, el Gobierno Vasco quiere cumplir con lo acordado en el Pacto Social por la Vivienda, suscrito por 75 entidades sociales (asociaciones de vecinos, consumidores, entidades financieras...). En él se acordó adecuar los precios máximos de VPO en venta al coste real de construcción y que este tipo de vivienda fuera «autosuficiente» y «no consumiera recursos públicos». El objetivo, es poder centrar los recursos públicos en conseguir «un parque de vivienda pública de alquiler amplio y estable».

La primera modificación de la orden actúa sobre las VPO en derecho de superficie de 75 años. El precio de éstas subirá un 2% por el incremento de costes derivados de la aplicación de las nuevas normas técnicas de edificación y del incremento de los costes de construcción.

## 136.000 euros

Las VPO en propiedad tendrán un incremento de precio del 12%, con lo que por primera vez queda diferenciado el precio de éstas de las de derecho de superficie. Actualmente, se daba la circunstancia de que el precio de compra de una VPO en propiedad y otra en usufructo de 75 años era el mismo, aun tratándose de «productos totalmente diferentes».

El aumento del precio de las VPO en venta será similar en las tasadas e incluye, según Arriola, «la repercusión del precio del suelo», que no se aplica en las de Derecho de superficie.

Con el cambio, una VPO en propiedad de 75 metros cuadrados pasará de costar 120.000 euros a 136.000, mientras que el aumento de precio de una en derecho de superficie se quedará con los cambios en 123.000 euros.

El aumento del 12% supone además el mayor aumento de precios de VPO realizado hasta la fecha. Hasta ahora, los precios sufrían un incremento anual cercano al IPC. No obstante, fuentes del Gobierno Vasco recordaron ayer que «los precios máximos de las VPO llevaban dos años sin subir».

## Alquiler «más accesible»

Si el acceso a la venta se encarece, la nueva orden regula a la baja los precios máximos del alquiler haciéndolos «más asequibles». Los cambios, según Arriola, persiguen que el esfuerzo financiero que una familia tenga que hacer para acceder a una VPO en alquiler «sea sustancialmente menor que el de la compra».

La orden ha variado los porcentajes para el cálculo de las rentas a pagar por el alquiler limitando sus cuantías máximas. El resultado es que si actualmente al inquilino el pago del alquiler le supone un esfuerzo del 30% de sus ingresos, con los nuevos coeficientes que se aplican el esfuerzo se reduce al 20-25%.

Los cambios suponen que una unidad convivencial con ingresos entre 15.000 y 18.000 euros pagaría por el alquiler de una VPO de 75 metros<sup>2</sup> un máximo de 376,22 euros al mes, mientras que con el modelo antiguo hubiera pagado hasta 461,06 euros, según fuentes de Vivienda.

La renta se fijará teniendo en cuenta los ingresos anuales de la unidad convivencial y se actualizarán cada año con el IPC. Además, la Administración podrá comprobar en cualquier momento los ingresos familiares para proceder en su caso a la actualización de la renta. Pasados cinco años, si la unidad convivencial sigue cumpliendo los requisitos, podrá seguir con el alquiler del piso.

## LA CIFRA

### 15

**La nueva orden de precios máximos de VPO entra en vigor en quince días, tras su publicación en el boletín oficial.**

**Actualizará los precios de las rentas en el caso del alquiler, afectará a las nuevas VPO que todavía no han iniciado su construcción -y están pendientes de calificación provisional- y a las ventas en segundas y posteriores transmisiones.**

#### Orden de precios de VPO

**VPO en Derecho de superficie:** El precio máximo por m<sup>2</sup> de vivienda construida crece un 2% por el incremento de costes sufrido por la aplicación de las nuevas normas técnicas de edificación (0,2%) y el incremento de los costes de la edificación (1,8%). Hasta ahora, este tipo de viviendas costaban lo mismo que las de régimen de propiedad. A partir de ahora, su precio será un 10% menos. Además, la orden regula mecanismos de depreciación de las viviendas en derecho de superficie, con lo que irán perdiendo valor a medida que se acerquen al final de los 75 años.

**VPO en propiedad:** La orden eleva un 10% el precio de las VPO en propiedad con respecto a las de derecho de superficie. Con lo cual, el aumento queda en el 12%. La medida busca adecuar estos precios al coste real de construcción, para que este tipo de viviendas no consuman recursos públicos, que se quieren destinar al alquiler.

**Viviendas sociales:** Su precio de venta crece un 10%. No obstante, este tipo de viviendas se destinan al alquiler o a realojos. Las ventas tienen lugar entre administraciones.

**Tasadas:** Se incrementan un 10% con respecto a las VPO en derecho de superficie.

**Alquiler:** Se regula para que el esfuerzo financiero que una familia tenga que hacer para acceder a una VPO en alquiler sea sustancialmente menor que el de la compra. Si actualmente al inquilino el pago del alquiler le supone un esfuerzo del 30% de sus ingresos, con los nuevos coeficientes que se aplican el esfuerzo se reduce al 20-25%. Los precios del alquiler se actualizarán anualmente con el IPC.

**Alojamientos dotacionales:** Son pequeños apartamentos con elementos comunes (cocina...) para jóvenes y mayores. Por primera vez se regulan los cánones mensuales de esta figura novedosa que

## Derecho de superficie

La nueva orden de precios incluye una importante modificación en el régimen de derecho de superficie. Pasados 75 años, este tipo de viviendas vuelven a manos de la administración. Hasta ahora, este derecho se podía vender al Gobierno Vasco o a un particular, en el caso de que el derecho estuviera liberado de tutela, a los precios máximos de venta de VPO en el momento, sin tener en cuenta los años que quedan del usufructo.

A partir de ahora, en cambio, el valor de ese derecho de superficie sufrirá una depreciación a partir del séptimo año. «Con lo cual, el precio no será el mismo si quedan 60 años de derecho de superficie o si quedan 30», explicó Arriola durante su comparecencia de ayer.

El consejero recordó en este punto la oferta de venta de suelo a adjudicatarios de derecho de superficie que lleva actualmente a cabo el Gobierno Vasco. Esa oferta permite hacerse con la propiedad de la vivienda a cambio de que el piso mantenga la condición de VPO de por vida.

## Alojamientos dotacionales

La nueva orden regula por primera vez los cánones que pagan los usuarios de los alojamientos dotacionales. Se trata de pequeñas viviendas destinadas principalmente a jóvenes, mayores, divorciados y separados, que cuentan con elementos de uso común (cocina, salón...). Es una figura novedosa y en auge que, en lugar de alquileres paga cánones -entre 150 y 420 euros al mes, dependiendo de los casos- y que están construidos sobre terrenos no edificables.

«Son apartamentos pequeños y provisionales. Existen en Donostia, gestionados por el Ayuntamiento, y en breve el Gobierno Vasco abrirá otros en Intxaurreondo, destinados para jóvenes».

Por último, también aumentará un 10% el precio de venta de las VPO sociales debido a que en la actualidad «se encuentran muy distantes de sus costes de edificación». No obstante, la venta de este tipo de VPO suele realizarse entre administraciones y su «finalidad es el alquiler o los realojos tras una intervención de regeneración en alguna zona», explicó el consejero de Vivienda.

## TAGS RELACIONADOS

precio, venta, sube, para, adecuarlo, coste, construccion

### ANUNCIOS GOOGLE

#### Valoracion Vivienda

Valoración De Bienes Inmuebles ParaLa Formalizacion De Créditos.  
www.Arquitas.com

#### Afeitado Gillette

Consejos y trucos para lograr unos resultados brillantes ¡Entra ahora!  
www.Gillette.com

#### Sant Esteve Sesrovires

Casas nuevas al precio de un piso.4 habs, jardín, piscina, garaje  
www.promocomapa.com/Casas\_Golf

#### Ejecución hipotecaria

Subastan tu casa, ¡no te rindas! Ven y te ayudaremos  
www.asociacionafes.com

Powered by SARENET



© Copyright DIARIOVASCO.COM DIGITAL VASCA, S.L.U.  
Registro Mercantil de Gipuzkoa, Libro de Sociedades 1.786, Folio 141, Sección 8ª, Hoja SS-16552, Inscripción 1ª C.I.F.: B20677878  
Domicilio social en Camino de Portuetxe, 2 San Sebastián 20018  
Correo electrónico de contacto [contactanos@diariovasco.com](mailto:contactanos@diariovasco.com)  
Copyright © Digital Vasca S.L., San Sebastián., 2008. Incluye contenidos de la empresa citada, del medio El Diario Vasco (Sociedad Vascongada de Publicaciones, S.A.) , y, en su caso, de otras empresas del grupo de la empresa o de terceros.

EN CUALQUIER CASO TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS:  
Queda prohibida la reproducción, distribución, puesta a disposición, comunicación pública y utilización, total o parcial, de los contenidos de esta web, en cualquier forma o modalidad, sin previa, expresa y escrita autorización, incluyendo, en particular, su mera reproducción y/o puesta a disposición como resúmenes, reseñas o revistas de prensa con fines comerciales o directa o indirectamente lucrativos, a la que se manifiesta oposición expresa.

Contactar | Mapa Web | Aviso legal | Política de privacidad | Publicidad | Master El Correo

### ENLACES VOCENTO

ABC.es  
El Correo  
nortecastilla.es  
Elcomerciodigital.com  
SUR digital  
Qué.es  
La Voz Digital  
Punto Radio  
hoyCinema  
Infoempleo  
11870.com

Hoy Digital  
La Rioja.com  
DiarioVasco.com  
Ideal digital  
Las Provincias  
El Diario Montañés  
Laverdad.es  
Finanzas y planes de hoyMotor  
Autocasos  
Hoyvino